



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284
fax: +382 20 446 215
www.mepu.gov.me

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: 01-584/2
Podgorica, 26.03.2021.godine

„MM GRADNJA KOMERC“ D.O.O.BERANE I SLOBODAN PRELEVIĆ

Ul.Blaža Jovanovića br.11

PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik 

Milošević Iva, spec.sci.arhitekture 

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.



CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: 05-584/2

Podgorica, 26.03.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5. ovog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „MM GRADNJA KOMERC“, D.O.O. Berane i SLOBODANA PRELEVIĆA iz Podgorice, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP 94 „Zona A“, na katastarskoj parceli, br. 437/1 K.O. Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik-Sanacioni plan „Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 27/10), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, broj:UP I 30-350/19-357/4 od 30.10.2019.godine i „MM GRADNJA KOMERC“, D.O.O. Berane i SLOBODANU PRELEVIĆU iz Podgorice, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli, br. UP 94, Zona A, koju čini katastarska parcela, br. 437/1 K.O. Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik sanacioni plan - Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi, br. 27/10) u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=3.404,60m², projektovanog od strane „ANGELINI“ D.O.O. Podgorica, na urbanističkoj parceli broj UP 94, „Zona A“, na katastarskoj parceli broj 437/1, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik-Sanacioni plan, Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 27/10), Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti 2,00 (planom propisan 2,00), indeks zauzetosti, 0,39 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta: P+4 (planom propisana spratnost objekata: P+4) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 01-584/1 od 23.03.2021.godine „MM GRADNJA KOMERC“, D.O.O. Berane i SLOBODAN PRELEVIĆ iz Podgorice, obratili su se ovom Ministarstvu - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta projektovanog na urbanističkoj parceli broj UP 94, „Zona A“, na katastarskoj parceli broj 437/1, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik-Sanacioni plan, Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 27/10), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara - indeksa izgrađenosti, indeksa zauzetosti, spratnosti objekta i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Rješenje, br. UP I 30-350/19-357/4 od 30.10.2019.godine, izdato od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju kolektivnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli, br. 94, koju čini katastarska parcela,

br. 437/1 K.O. Podgorica III; Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Izjavu „ANGELINI“, D.O.O. Podgorica od 23.03.2021. godine; Ugovor o zajedničkoj izgradnji kolektivnog stambenog objekta, zaključen između SLOBODANA PRELEVIĆA iz Podgorice i „MM GRADNJA KOMERC“, D.O.O. Berane i Prijavu građenja objekta na ime „MM GRADNJA KOMERC“, D.O.O. Berane, br. 071/4-1116/1 od 09.03.2021. godine.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2. Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87. stav 4 tačka 1. ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215 Zakona.

U predmetu davanja saglasnosti investitorima, „MM GRADNJA KOMERC“, D.O.O. Berane i SLOBODANU PRELEVIĆU iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=3.404,60m², projektovanog od strane „ANGELINI“ D.O.O. Podgorica, na urbanističkoj parceli broj UP 94, „Zona A“, na katastarskoj parceli broj 437/1, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik-Sanacioni plan“, Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 27/10), Glavni grad Podgorica, utvrđeno je sledeće:

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, izrađeno od strane „ANGELINI“ D.O.O. Podgorica, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „Konik-Sanacioni plan“, Izmjene i dopune, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti 2,00 (planom propisan 2,00), indeks zauzetosti, 0,39 (planom propisan 0,40), spratnost objekta: P+4 (planom propisana spratnost objekata P+4) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Konik-Sanacioni plan“, Izmjene i dopune, utvrđeno je da će se rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeti unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod

novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.

Uvidom u dostavljenu Izjavu projektanta „ ANGELINI „ D.O.O. Podgorica - Tehnički opis uz Idejni projekat stambenog objekta: P+4 na kat. parceli 437/1, K.O. Podgorica III, utvrđeno je da je izmijenjeno idejno rješenje stambenog objekta urađeno u skladu sa urbanističko -tehničkim uslovima - br.08-352/17-176 i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije, u pogledu osnovnih urbanističkih parametara, odnos prema građevinskoj liniji i prema smjernicama koje direktno utiču na oblikovanje i materijalizaciju a s pozivom na član 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Stavom 2. istog člana Zakona propisano je da se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1.ovog člana i radi poboljšanja funkcioanlnosti objekta i bolje organizacije prostora i sl.

Stavom 5.istog člana Zakona, propisano je da ako se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitektem na idejno rješenje, a što je i nesporno utvrđeno na osnovu uvida u izmijenjeno idejno rješenje, a shodno izjavi projektanta.

Uvidom u List nepokretnosti 3683 - prepis, utvrđeno je da je u koloni „ G „ Lista nepokretnosti unijeta zabilježba Ugovora o zajedničkoj izgradnji kolektivnog stambenog objekta, br. UZZ 1060/19 od 09.08.2019. godine zaključen između SLOBODANA PRELEVIĆA iz Podgorice kao investitora 1 i „ MM GRADNJA KOMERC „ D.O.O.Berane kao investitora 2, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno čl.91.st.3. tačka 6. Zakona.

Saglasno izloženom, a spozivom na čl. 87.stav 4. tač. 1 i člana 88.stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, stekli su se uslovi za donošenje odluke date u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl. pravnik

Milošević Iva, Spec.sci.arh.



MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović